

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 21

Thulevej 6-480

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemaal:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemaal:	15.448,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	EI-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,74%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	263.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	171.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	86.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	95.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	4.600

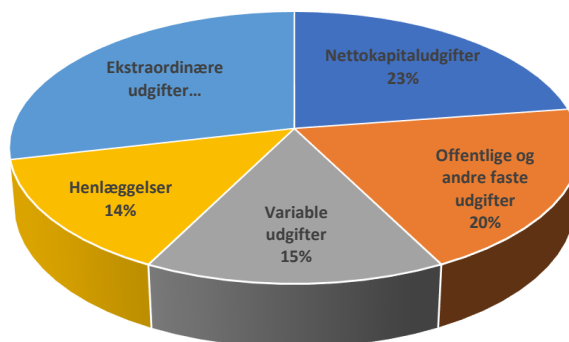
Samlet huslejeregulering 626.800

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	15.300,5 m ²	857	41	898	621.400
Almene ungdomsboliger	147,6 m ²	771	37	808	5.400
Boliglejemaal i alt	15.448,1 m²	856	41	897	626.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.288	251	5.539

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 23%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 29%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,74%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter

Budgettet for 2023/24 er desværre præget af større udgiftsstigninger, der for en stor dels vedkommende kan tilskrives den høje inflation, der er i Danmark for øjeblikket.

Dette giver øgede udgifter til bl.a. renovation, målerpasning, administrationsbidrag og almindelig vedligeholdelse, ligesom der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik.

På forbrugsafgifter (bl.a. fælles el og varme) har der været væsentlig højere prisstigninger end de foregående år, hvilket bl.a. skyldes et lavt udbud af energi, delvis pga. krigen i Ukraine.

Da Ungdomsbos dispositionsfond er kommet under Landsbyggefondens minimumsgrænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejemåsenhed på kt. 112.2.

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskerierne. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskerierne særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +20%. Derudover er der indregnet udgift til rengøring af motionsrum hver 4. uge.

Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes afvikling af underskud fra afdelingens resultatkonto fra tidligere år. I budgettet for 2023/2024 er indregnet kr. 106.600 (kto. 133).

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Der er udarbejdet en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse for de næste 30 år. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne på kt. 120 og kan findes på sidste side i budgettet.

Indtægter

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

Indtægter fra huslejesikring aftrappes med kr. 77.300 årligt.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -298.955,89.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -330.197,28. Underskuddet skyldes hovedsagelig ekstraordinært høje udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Heraf er kr. 10.400 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende underskud indregnes i budgetterne over de næste 3 år.

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på - 7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Der er i året overført kr. 25.273 fra afdragsfri periode.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen:

Boligforeningen Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Telefon: 7613 5050
Mail: bogholderi@ungdomsbo.dk

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	460.800			460.800	460.951,12
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	129.800	6.100	4,9%	123.700	123.232,75
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	2.716.800			2.716.800	2.716.815,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.307.400	6.100	0,2%	3.301.300	3.300.998,95
106	Ejendomsskatter	947.500			947.500	947.522,73
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	500	-500	-50,0%	1.000	151,19
	Målerpasning - vand	18.400	1.200	7,0%	17.200	17.050,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	646.000	25.700	4,1%	620.300	564.547,10
110	Forsikring	178.300	20.700	13,1%	157.600	154.808,89
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	110.800	20.700	23,0%	90.100	91.069,96
	3. Målerpasning m.v.	60.500	3.900	6,9%	56.600	55.907,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	767.200	43.000	5,9%	724.200	721.959,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	148.800	148.800		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.898.000	263.500	10,0%	2.634.500	2.573.016,12
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.130.200	8.300	0,7%	1.121.900	953.831,20
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.400	100	3,0%	3.300	3.293,69
	4. Ekstern viceværthjælp	53.500	7.400	16,1%	46.100	75.977,25
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	620.000	100.000	19,2%	520.000	789.167,40
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	2.750.827	1.079.457	64,6%	1.671.370	1.700.941,61
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.750.827	-1.079.457	64,6%	-1.671.370	-1.700.941,61
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	29.487,20
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-29.487,20
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	219.600	43.700	24,8%	175.900	202.138,25
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	27.000	1.000	3,8%	26.000	23.692,45
	Drift af motionsrum (iflg. spec.)	6.200	6.200		0	0,00
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	24.200	500	2,1%	23.700	19.476,92
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	37.300	3.900	11,7%	33.400	32.606,26
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	10.793,59
	4. a. Fritidsomkostninger	19.300			19.300	15.674,02
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	7.000			7.000	3.053,68
	6. Advokatombkostninger	500			500	5.000,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	23.600	100	0,4%	23.500	22.878,50
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.187.300	171.200	8,5%	2.016.100	2.157.583,21

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER (fortsat) :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.915.200	85.400	4,7%	1.829.800	1.776.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	35.000	-5.000	-12,5%	40.000	40.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	80.000	6.000	8,1%	74.000	70.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.030.200	86.400	4,4%	1.943.800	1.886.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.422.900	527.200	5,3%	9.895.700	9.918.098,28
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Forbedringsarbejde	208.400	-400	-0,2%	208.800	209.487,02
	2. Udskiftning køkken og garderobe	320.400	-800	-0,2%	321.200	322.073,45
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskaderenovering	3.547.600			3.547.600	3.524.648,11
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.002,96
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.002,96
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	240.597,62
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-74.525,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-166.072,62
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	6.304,05
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	106.600	96.200	925,0%	10.400	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.183.000	95.000	2,3%	4.088.000	4.062.512,63
139	UDGIFTER I ALT	14.605.900	622.200	4,4%	13.983.700	13.980.610,91
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	14.605.900	622.200	4,4%	13.983.700	13.980.610,91

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	13.105.800	-500	0,0%	13.106.300	12.619.992,00
	2. Almene ungdomsboliger	113.800	100	0,1%	113.700	109.512,00
	7. Garager	57.000			57.000	57.000,00
202	Renter	108.500	108.500		0	78.852,20
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	101.200	13.600	15,5%	87.600	84.360,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	26.000	-49.000	-65,3%	75.000	60.300,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	30.000			30.000	31.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	13.542.300	72.700	0,5%	13.469.600	13.041.116,20
204	2. Huslejesikring	336.800	-77.300	-18,7%	414.100	491.239,00
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	100.000			100.000	100.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	24.027,16
	Overført fra afdragsfri periode	0			0	25.272,66
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	436.800	-77.300	-15,0%	514.100	640.538,82
209	INDTÆGTER I ALT	13.979.100	-4.600	0,0%	13.983.700	13.681.655,02
210	Nødvendig merindtægt/underskud	626.800	626.800		0	298.955,89
220	NØDVENDIG INDTÆGT	14.605.900	622.200	4,4%	13.983.700	13.980.610,91

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	70.700	9.000	14,6%	61.700	60.670,61
Varme til fællesarealer	40.100	11.700	41,2%	28.400	30.399,35
3. Målerpasning m.v.	60.500	3.900	6,9%	56.600	55.907,25
Afdelingens energiforbrug i alt	171.300	24.600	16,8%	146.700	146.977,21

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

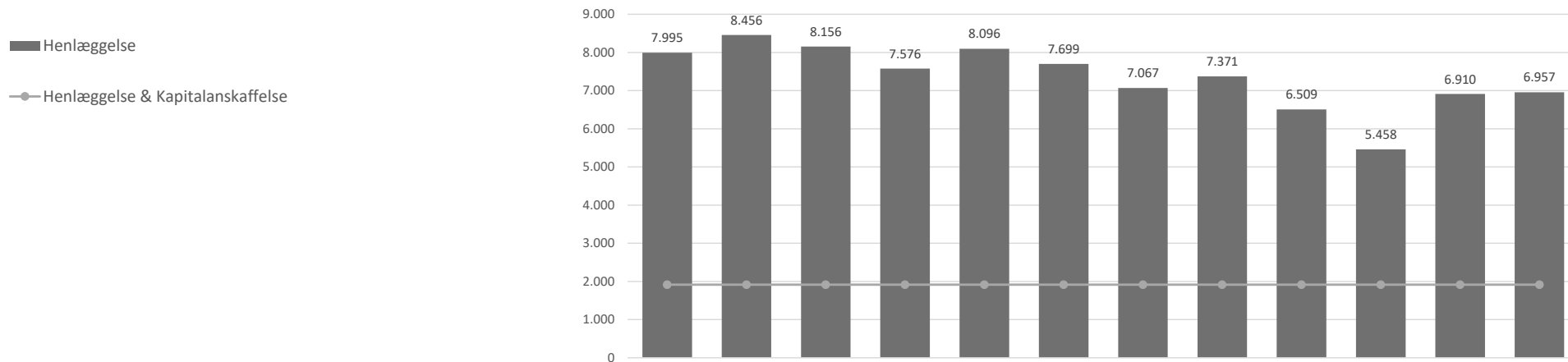
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	107.900	25.900	31,6%	82.000	100.056,61
Rengøring	35.400	1.300	3,8%	34.100	34.525,00
IT-omkostninger (modem)	1.500	100	7,1%	1.400	1.350,00
Total Care	74.800	16.400	28,1%	58.400	66.206,64
Udgifter i alt	219.600	43.700	24,8%	175.900	202.138,25
203.2 Vaskeriindtægter	101.200	13.600	15,5%	87.600	84.360,00
Over-/underskud af fællesvaskeri	-118.400	-30.100	34,1%	-88.300	-117.778,25
Drift af motionsrum					
118.230 Udgifter motionsrum	6.200	6.200		0	0,00
203.320 Indtægt motionsrum	0	0		0	0,00
Over-/underskud motionsrum	-6.200	-6.200		0	0,00
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	27.000	1.000	3,8%	26.000	23.692,45
203.33 Lejeindtægter	26.000	-49.000	-65,3%	75.000	60.300,00
Over-/underskud af gæsteværelser	-1.000	-50.000	-102,0%	49.000	36.607,55
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	20.000			20.000	15.879,23
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	2.200	700	46,7%	1.500	2.100,00
4. Vedligeholdelse	500			500	1.497,69
5. Diverse	1.500	-200	-11,8%	1.700	0,00
Udgifter i alt	24.200	500	2,1%	23.700	19.476,92
203.4 Lejeindtægter	30.000			30.000	31.100,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	5.800	-500	-7,9%	6.300	11.623,08

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 21

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	8.830	7.995	8.456	8.156	7.576	8.096	7.699	7.067	7.371	6.509	7.866	6.910
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915	1.915
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.751	1.454	2.215	2.495	1.395	2.313	2.547	1.612	2.777	2.966	2.871	1.869
Henlæggelser - ultimo	7.995	8.456	8.156	7.576	8.096	7.699	7.067	7.371	6.509	5.458	6.910	6.957

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	21								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
t.ti.sby	Maling af garager	0	79	0	0	0	0	0	79	0	0	0	0	396
b.bk.tad	Algebehandling af paptage	0	0	0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	412
	Tagbelægning på garager skiftes 19 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235
	Ny tagbelægning (pap)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.831
b.bk.væg	Rep. facadebeklædning (Zink)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	562
	Rep. murværk	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	824	0	3.297
t.tk.heg	Plankeværker rep./nyt	0	0	150	0	0	0	150	0	0	0	0	0	1.047
t.tk.bel	Ny belægning i miljøgård og betonadskillelse af affaldssektioner.	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
	Opretning af stibelægninger	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	577
	Ændringer i miljøgården	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ny tæppebelægning på stamveje incl. trafikmarkering - udført okt. 2008.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.063	0	0	1.063
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.359
	Udskiftning af blandingsbatterier	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
	Udskiftning af veksler	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	6.778
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	109	0	0	0	0	109	0	109	0	654
	rep/udskiftning af varmeinstallation	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.966
b.bi.bad	Renovering af badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.952
b.bk.vin	Udskiftning af tagvinduer i badeværelser 46 stk.(lejligheds type 3A1 40 stk. og type 4A €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	645
	Smøring og justering af vinduer	0	0	299	0	0	299	0	0	299	0	0	299	2.987
	Nye tagvinduer i køkkener, som ikke har i dag(Vedtaget på afdelingsmødet 2019)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	788
	Udskiftning af glas	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.951
t.tb.græ	Udskiftning af hække (hvor det ikke er liguster)	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.170
	Efterplantning og beskæring	0	0	175	0	0	175	0	0	175	0	0	175	1.750
m.mu.mas	Ny traktor Egholm 2250 med plæneklipper(købt 01/12-2013 pris kr. 341.000)	444	0	0	0	0	444	0	0	0	0	0	0	2.663
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	390
	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
	Ny traktor Egholm 2200 Turbo, med fejesug (pris 2008 kr. 325.000)	0	0	0	543	0	0	0	0	543	0	543	0	3.258
b.bk.ovf	Maling af vaskerier	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	87
	Afdelings andel af flytteudgifter	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	7.929
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	60	60	60	60	60	60	60	60	1.553
	Udskiftning af ventilatorer på badeværelser (S7 ventilator)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	350
b.bt.af.sam	Rep./udskiftning af afløbsinstallationer	0	0	257	0	0	0	0	0	257	0	0	0	1.283
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	148
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	328
t.ti.leg	legepladsudstyr rep./nyt	0	0	0	357	0	0	0	0	0	357	0	0	1.786
	Faste bænke i området rep./skiftes	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117
b.bt.af.ops	Rensning af tag- og skotrender.	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	5.753
b.bt.bly.sam	Lamper under køkkenskabe	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	901
b.bt.van.mål	Udskiftning af vend- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	985	0	0	0	0	0	1.970
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	4.374
	Udskiftning af komfur	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	4.899
b.bi.møb	Festsal og fritidsklub	0	0	0	151	0	0	0	0	0	151	0	0	754
Total		2.751	1.454	2.215	2.495	1.395	2.313	2.547	1.612	2.777	2.966	2.871	1.869	76.351